

**PELAKSANAAN PEMENUHAN TANGGUNG JAWAB PPAT
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH
BESERTA AKIBAT HUKUMNYA**
(Studi di Kantor PPAT Wilayah Kabupaten Sukoharjo)



**Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta**

Disusun Oleh :

SITI NURHIDAYAH

NIM: C 100.070.166

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2013

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini disetujui untuk dipertahankan dihadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I



Septarina Budiwati, SH,MH,CN

Pembimbing II



Shalman A.,SH, MM, M, Kn

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta


Hari : Kamis
Tanggal : 24 Oktober 2013

Dewan Penguji :

Ketua : Septarina Budiwati, SH, MH, CN

Sekretaris : Shalman A., SH, MM, M, Kn

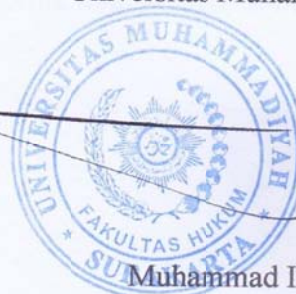
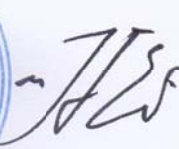
Anggota : Kelik Wardiyono, SH., MH.

(

)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



Muhammad Iksan, SH, M.H

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : SITI NUR HIDAYAH

NIM : C100070166

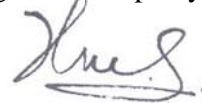
Alamat : Jl.Tawang Sari GG.4 Rt 024/004, Tawangrejo, Kartoharjo,
Madiun.

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademi baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di Perguruan Tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, dengan bantuan dari arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasi orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebut nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah saya peroleh karena karya tulis ini serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Perguruan Tinggi ini.

Surakarta, 24 Oktober 2013

Yang membuat pernyataan



SITI NUR HIDAYAH
C100070166

MOTO

لَمَّا أَجُوهَكُمْ لَيْسَتْ إِلَّا خِرَةٌ وَعَدُ جَاءَ فَإِذَا فَلَهَا أَسَاتِمُ وَإِنْ لَأَنْفُسِكُمْ أَحْسَنُ أَحْسَنُ مَا أَحْسَنُ مَا

تَتَبِيرًا عَلَوًا وَلِيَتَّبِعُوا مَرَّةً أَوَّلَ دَخْلُوهُ كَمَا الْمَسْجِدَ وَلِيَدَّخِرْ

*“Jika kamu berbuat baik (berarti) kamu berbuat baik bagi dirimu sendiri dan
jika kamu berbuat jahat, Maka (kejahatan) itu bagi dirimu sendiri”*
(Q.S. Al-Isro’: 7)

حَتَّى يَقَوْمَ مَا يُغَيِّرُ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ أَمْرٌ مِنْ تَحْفَظُونَهُ خَلْفَهُ وَمِنْ يَدَيْهِ بَيْنَ مَنْ مَعْقِبَتُهُ

وَالِ مِنْ دُونِهِ مَنْ لَهُمْ وَمَالُهُ مَرْدَفًا سَوْءَ ابْقَوْمٍ اللَّهُ أَرَادَ وَإِذَا أَنْفُسِهِمْ مَا يُغَيِّرُوا

*“Sesungguhnya Allah tidak mengubah keadaan suatu kaum
sehingga mereka mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri”*
(Qs. Ar-Ra’ad: 11)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Allah SWT atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya
2. Ibu dan Bapak yang tercinta dan tersayang atas ketulusan doa dan kasih sayangnya.
3. Kakakku yang tercinta atas perhatian dan motivasinya
4. RECHTA MAHUPALA UMS atas ilmu, petualangan dan kekeluargaan
5. Almamater Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta tercinta

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Dengan mengucapkan puji syukur Alhamdulillah kehadiran Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, penulis menyadari tanpa adanya Ridho dan Bimbingan-Nya segala sesuatu tidak dapat terwujud. Juga tidak lupa penulis panjatkan shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW, sebagai Nabi pembawa ajaran Islam yang diajarkannya, sehingga penulis dapat menyelesaikan dengan penuh kesabaran dan ketekunan.

Penulis skripsi ini bertujuan memenuhi syarat memperoleh gelar Kesarjanaan di bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Adapun judul skripsi ini adalah **“PELAKSANAAN PEMENUHAN TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH BESERTA AKIBAT HUKUMNYA (Studi di Kantor PPAT Wilyah Kabupaten Sukoharjo)”**.

Dalam penulisan skripsi ini penulis mengalami banyak hambatan dan kesukaran, namun berkat bantuan, bimbingan dan pengarahan dari berbagai pihak, maka penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Untuk itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Allah SWT atas Karunia, Hidayah dan Rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

2. Nabi Muhammad SAW yang telah menunjukan cahaya kebenaran kepada umat manusia.
3. Ibu dan Bapak, terima kasih atas belaian kasih sayang, semenjak aku di dalam kandungan hingga sekarang, terimakasih juga atas pengorbanan dan doa yang tulus, semoga Allah SWT memberi kemuliaan. Amin.
4. Kakakku yang selalu memberi cambuk kasih sayang untuk menunjukan dan mengingatkan untuk kebajikan.
5. Bapak Muhammad Ikhsan SH.M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
6. (Ibu. Septarina Budiwati, SH,MH,CN). Dosen Pembimbing 1 dan (Bapak Shalman A.,SH, MM, M, Kn) Dosen Pembimbing 2 yang telah membimbing dan mengarahkan sehingga karya tulis ini dapat diselesaikan.
7. Seluruh Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan bekal ilmu kepada penulis.
8. Para Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
9. Rumah keduaku RECHTA MAHUPALA UMS dan saudara-saudaraku/Keluarga besar RECHTA MAHUPALA UMS, terimakasih atas ilmu, pengalaman, petualangan dan kekeluargaan yang tidak ternilai harganya, serta motivasi dan dukungan moril untuk dapat

menyelesaikan skripsi ini.ingat selalu semboyan kita “ **BERANI, BERNYALI, BERBAKTI DAN BERTANGGUNG JAWAB**”

10. Angkatan 2007 RECHTA MAHUPALA UMS titin(cenil), wahyudi(plongo), hendy(dompo), annas(gombloh), arif(kompor), burhan(cebok) kita yang pernah seperjuangan, senasib dan sepenenderitaan, terimakasih saudaraku atas dukungan kalian, sampai kapanpun tak akan pernah aku lupakan.
11. PPAT dan Notaris Eko Budi Prasetyo SH beserta staf karyawan yang telah memberikan data kepada penulis untuk melakukan penelitian.
12. PPAT dan Notaris Hargiyanto, SH yang telah memberikan data kepada penulis untuk melakukan penelitian
13. Teman-temanku Kos Aulia (nana, dek rista, de'nur, ita, arin, riana dll), teman-temanku kos Yasmin (yanti, ida, desi, dll)
14. Teman-teman fakultas hukum angkatan 2007, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, baik pribadi ataupun kelompok.

Semoga semua bantuan dan jasa-jasa serta amal kebaikan itu menjadi amal sholeh dihadapan Allah SWT.

Akhirnya kepada Allah SWT, penulis berharap dan mengembalikan segala urusan hanya kepada-Nya dan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan khasanah ilmu bagi kita semua. amin.

Wassaalamu'alaikum Wr. Wb

Surakarta, Oktober 2013

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Metode Penelitian.....	8
F. Sistematika Skripsi.....	11
BAB II TINJUAN PUSTAKA	14
A. Tinjauan umum tentang PPAT.....	14
1. Pengertian PPAT.....	14
2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT	16
3. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT	18

4. Daerah Kerja dan Formasi PPAT	21
5. Pengangkatan Sumpah Jabatan PPAT	23
6. Pelaksanaan PPAT	25
B. Tinjauan umum tentang perjanjian	26
1. Pengertian perjanjian	26
2. Syarat sah perjanjian	28
3. Subjek dan objek perjanjian.....	32
4. Asas-asas perjanjian.....	35
5. Perjanjian jual beli	39
C. Tinjauan tentang jual beli tanah	41
1. Jual Beli Tanah Secara Umum	41
2. Pengertian Jual Beli Tanah	43
3. Objek Transaksi Jual Beli Tanah	44
D. Tinjauan tentang akta jual beli tanah	46
1. Pengertian Akta Jual Beli Tanah	46
2. Fungsi Akta Jual Beli Tanah.....	47
E. Tinjauan tentang pendaftaran peralihan hak atas tanah	49
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	53
A. Hasil Penelitian	53
1. Tinjauan umum mengenai Kabupaten Sukoharjo.....	53
2. Kendala-kendala yang menghambat dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah oleh PPAT dan upaya yang dapat dilakukan	

dalam mengatasi kendala pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan peralihan hak	55
3. Tanggung jawab kepada para pihak dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT	67
4. Tanggung jawab PPAT pada para pihak bila terjadi sengketa dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah	72
BAB IV PENUTUP.....	81
A. Kesimpulan	81
B. Saran.....	82
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

ABSTRAK

NAMA :SITI NUR HIDAYAH
NIM : C100070166
FAKULTAS : FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH
SURAKARTA
JUDUL :PELAKSANAAN PEMENUHAN TANGGUNG JAWAB PPAT
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH
BESERTA AKIBAT HUKUMNYA
(Studi di Kantor PPAT Wilayah Kabupaten Sukoharjo)

Tujuan penelitian ini adalah :1) Untuk mengetahui kendala-kendala yang menghambat dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah oleh PPAT dan upaya yang dapat dilakukan dalam mengatasi kendala pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan peralihan hak. 2) Untuk mengetahui tanggung jawab kepada para pihak dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT. 3) Untuk mengetahui tanggung jawab PPAT pada para pihak bila terjadi sengketa dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis sosiologis, penelitian yang berdasarkan pada suatu asas hukum atau peraturan yang berlaku dengan kenyataan yang terjadi dalam masyarakat atau dalam praktek sesuai yang sebagaimana adanya.

Berdasarkan pada pembahasan hasil penelitian yang sudah diuraikan, maka dapat diambil kesimpulan dan saran-saran sebagai berikut:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Sukoharjo sudah melaksanakan ketentuan PMNA/Kep BPN RI No3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, untuk pembuatan Akta Jual Beli pada transaksi sebidang tanah (pembelian seluruhnya) tidak ditemukan kendala-kendala yang berarti pada PPAT selama syarat formalnya sudah terpenuhi. Tapi pada transaksi jual beli tanah pecah sempurna, ditemukan beberapa kendala yaitu belum adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur secara jelas. Maka upaya untuk mengatasi kendala tersebut adalah dengan dibuatnya perjanjian jual beli untuk dapat melindungi kepentingan para pihak serta PPAT.
2. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu sumber data bagi peralihan data pendaftaran tanah pada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Maka PPAT bertanggung jawab atas keabsahan syarat-syarat pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak atas tanah. Selain itu tanggung jawab PPAT kepada para pihak yaitu membuat akta tanah, mengurus akta tersebut secara efektif agar cepat selesai, memantau transaksi jual beli tanah serta melaksanakan kewajiban PPAT terhadap para pihak sesuai dengan PMNA/Kep BPN RI No3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berdasarkan Pasal 103, Pasal 104, Pasal 105, serta Pasal 106.

3. Pada setiap sengketa jual beli tanah, kemungkinan besar bahwa seorang PPAT dipanggil untuk menjadi saksi di persidangan. PPAT tidak bertanggung jawab atas data yang dipalsukan/disampaikan oleh penjual atau pembeli atau salah satu pihak dalam jual beli tanah. Tapi apabila PPAT mengetahui bahwa para pihak menyampaikan data yang palsu, maka PPAT tersebut dapat dikenai sanksi pidana, sanksi administratif, bahkan sampai dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan secara perdata akibat hukum dari data yang dipalsukan. Akibat hukum dari data-data palsu yang disampaikan kepada PPAT adalah dapat dibatalkan. Sertifikat Tanah yang diterbitkan berdasarkan akta jual beli yang tidak sah, maka tentunya tidak sah pula jual beli tersebut sehingga dapat dibatalkan.